



יום שלישי 22 בספטמבר 2020

לכבוד
מנהלי המינהלות להתחדשות עירונית,

שלום רב,

הנדון: בחירת נציגויות באמצעים דיגיטליים בתקופת הקורונה

בהמשך להנחיות שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין קיום כנסים טרום חתימה על הסכמים באמצעים דיגיטליים בתקופת הקורונה, עלתה השאלה האם ניתן לבחור נציגות בעלי דירות בכנסים מסוג זה, זאת נוכח הוראות חוק המקרקעין לעניין בחירת ועד בית. במענה לשאלה זו, ולאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לרשות הממשלתית, להלן התייחסותי:

1. נציגות בעלי הדירות הנבחרת לשם קידום תהליך ההתחדשות העירונית של הבניין מיועדת לפעול אך ורק לצורך כך. נציגות זו היא נציגות נפרדת מנציגות הבית המשותף לפי סעיף 65 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, המוכרת יותר כ"ועד בית", והמיועדת לנהל את ענייני הבית המשותף.
2. משכך, הוראות חוק המקרקעין הנוגעות לבחירת ועד בית אינן חלות על בחירתה של הנציגות הפועלת לקידום ההתחדשות העירונית, וניתן למנותה בכל דרך המקובלת על בעלי הזכויות, לרבות באמצעים דיגיטליים כאלה ואחרים.
3. לעמדתנו, האמצעי הדיגיטלי אינו מהווה תחליף מספיק למפגש הישיר בין הדיירים, ולפיכך, אנו סבורים כי ככל שניתן לקיים את המפגש במועדון בחצר הבית המשותף או בכל מקום אחר בהתאם להנחיות משרד הבריאות, דרך זו עדיפה.
4. יחד עם זאת, ככל שקיום מפגש פיזי ישיר אינו אפשרי, החלטה של בעלי דירות לבחור את הנציגות תוך שימוש באמצעים דיגיטליים סבירה בעיקר בעת הזו, לאור התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות להימנע מקיום התכנסויות.
5. במקרה בו חלק מבעלי הדירות מעוניינים לקיים את הכינוס לצורך בחירת נציגות בעלי דירות באמצעים דיגיטליים, יש להקפיד על שמירת זכויותיהם של כלל בעלי הזכויות, לרבות באמצעות הקפדה על הכללים הבאים:
 - 5.1. ייערך בירור אודות יכולתם והסכמתם של בעלי הדירות לקיים את הכנס באופן דיגיטלי. ככל שאכן קיימת הסכמה עקרונית לכך, ייקבעו דרכים לסייע למתקשים בשימוש בכלים דיגיטליים, לרבות באמצעות הכשרה, ליווי או קיום כנס משולב, במסגרתו חלק מצומצם של בעלי הזכויות נוכחים באופן פיזי והיתר ייקחו חלק באופן דיגיטלי.
 - 5.2. הודעה ברורה ומסודרת אודות קיום הכנס תפורסם לכלל בעלי הזכויות 7 ימים לכל הפחות קודם למועד הכינוס, הן באמצעים פיזיים (הודעות בתיבת הדואר ובלוחות



- המודעות וכו') והן באמצעים דיגיטליים (הודעות וואטסאפ, מיילים וכו'), תוך הזמנת המעוניינים בכך לקבל סיוע בשימוש בכלי הדיגיטלי במסגרתו יתקיים הכינוס. יש לוודא כי לפחות 51% מבעלי הזכויות אישרו בכתב (לרבות באמצעות הודעת טקסט/וואטסאפ) את קבלת ההודעה בדבר קיום הכנס מבעוד מועד.
- 5.3. יש להקפיד על כך שכל בעל דירה המעוניין בכך, יישמע במהלך הכינוס ויקבל מענה לשאלותיו.
- 5.4. בסיום המפגש ישלח לכלל בעלי הזכויות פרוטוקול מסודר של מהלך הפגישה בהתאם לנוסח המצורף כנספח א'. כמו כן, מומלץ כי המפגש יוקלט ותינתן לבעלי הדירות האפשרות לצפייה בהקלטה.
- 5.5. אין מניעה כי היוזמה לקיום הכנס תהיה של גורם חיצוני בעל עניין מסחרי בקיום התהליך (כגון יזם/מארגן/עורך דין), אולם יש להקפיד כי גורם זה (או כל גורם מסחרי אחר) לא ייטול חלק במהלך הכנס והליך הבחירה עצמו.
- 5.6. לאחר בחירת הנציגות, מומלץ כי מארגני הכנס או הנציגים שנבחרו יחתימו לפחות 50% מבעלי הזכויות וכן את הנציגים שנבחרו על טופס ההסמכה וכתב ההתחייבות המצורפים כנספח ב' למכתב זה. יובהר, כי אין מניעה לכך שבעלי דירות שלא השתתפו בכינוס יצרפו את חתימתם לכתב ההסמכה.
- 5.7. ככל שידוע על בעלי דירות שלא יכלו להשתתף בכנס ו/או לצפות בו באמצעים דיגיטליים, מומלץ כי מארגני הכנס או הנציגים שנבחרו ייצרו עימם קשר באופן אישי (בפגישה או בטלפון) ויימסרו להם את המידע שניתן במהלך הכנס.

בברכה,

חגי טולדנו

מנהל אגף בכיר קשרי קהילה

העתק:

מר חיים אביטן, ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עו"ד ד"ר איריס פרנקל-כהן, היועצת המשפטית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית